

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí ve věci prominutí části nájemného společnosti Klépierre Plzeň, s.r.o., která užívá nemovitosti na základě nájemní smlouvy č. 3011002685/51/02/03 a nájemní smlouvy č. 3011003291/51/05/0 uzavřené s městem Plzeň, za účelem zmírnění negativních dopadů koronavirové krize.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Žadatel užívá na základě nájemní smlouvy:

- 1) č. 3011002685/51/02/03 uzavřené dne 30. října 2002, ve znění dodatku č. 1 až č. 6, se statutárním městem Plzeň pozemky p.č. 9393/1, 9393/3, 9393/11, 10562/7, 10566/36, 10619/1, k.ú. Plzeň, včetně mostu přes řeku Mži spojující Severní a Jižní nemovitosti (celková pronajatá výměra činí 77 430 m²).

Předmětem nájmu jsou Jižní nemovitosti (34 136 m²) a Severní nemovitosti (43 234 m²) včetně mostu přes řeku Mži (60 m²). Jižní nemovitosti jsou pronajímány za účelem výstavby a provozu stavby pro kulturní účely, s prodejny integrovanými do stavby, jejíž součástí je revitalizace stávajícího amfiteátru v jižní části areálu. V souladu s účelem nájmu na Jižních nemovitostech je výstavba centra zábavních a obchodních aktivit, tj. velkého třípodlažního objektu. Severní nemovitosti jsou pronajímány za účelem revitalizace městské zeleně a vytvoření funkční plochy určené k relaxaci obyvatel města Plzeň a jeho návštěvníků. Obě centra, tj. Jižní a Severní nemovitosti spolu tvoří komplexní oddychový a relaxační areál.

Nájem byl sjednán na dobu určitou 99 let počínaje dnem 1. července 2003. Nájemné se platí jedenkrát ročně a je splatné vždy k 30. červnu běžného roku.

Nájemné pro rok 2020 činí 3 514 113,-Kč, tj. 292 843,-Kč/měsíc a je každoročně navyšováno o inflaci.

- 2) č. 3011003291/51/05/0 ze dne 25. dubna 2005, ve znění dodatku č. 1 až č. 3, se statutárním městem Plzeň pozemky p.č. 10252/1, 10252/2, 10252/3 10252/5, k.ú. Plzeň (celková pronajatá výměra činí 5 876 m²).

Pozemky jsou pronajímány za účelem výstavby a provozu vícepodlažního parkovacího objektu určeného pro návštěvníky společenského centra pro volný čas, pro návštěvníky zábavního – relaxačního parku a dalším způsobům využití, ke kterým se obvykle parkovací objekty v ostatních nákupních centrech v České republice využívají. Společenským centrem pro volný čas se pro účely této smlouvy rozumí centrum vybudované na základě nájemní smlouvy č. 3011002685/51/02/03 na Jižních nemovitostech a na Severních nemovitostech. Společenské centrum pro volný čas, zábavní – relaxační park a parkovací objekt tvoří jeden komplex.

Nájemní smlouva byla sjednána na dobu určitou, a to do 30. června 2102.

Nájemné pro rok 2020 činí 400 250,-Kč, tj. 33 354,-Kč/měsíc a je každoročně navyšováno o inflaci.

Nájemce požádal žádostí ze dne 5. listopadu 2020 a doplněnou žádostí ze dne 2. března 2021 o odpuštění nájemného ve výši 50% při omezených tržbách vyplývajících z nájemní smlouvy č. 3011002685/51/02/03 a č. 3011003291/51/05/0 za celý rok 2020, tj. od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020.

Požadavek je zdůvodněn vyhlášením nouzového stavu a s ohledem na v roce 2020 přijatá související hygienická a epidemiologická opatření směřující k omezení volného pohybu osob, sdružování osob a sociálních kontaktů, dále provozu zábavně – nákupního centra s názvem „Plzeň Plaza“, kdy došlo k výraznému negativnímu ovlivnění ekonomického a podnikatelského prostředí, a to zejména v oblasti kultury, gastronomie, turismu a maloobchodního prodeje a poskytování služeb v provozovnách, což jsou výhradní obchodní partneři nájemce.

Nájemce uvádí, že ač není příjemcem žádné dotace vyhlášené v průběhu pandemie COVID – 19, poskytl nájemcům Obchodního centra jednorázové slevy ve výši cca 455 000,-Kč a dlouhodobé slevy ve výši 8 396 000,-Kč za účelem udržení jejich podnikatelských aktivit v centru, a to i z důvodu, že podmínkou obdržení dotace z programu COVID nájemné I byla sleva od pronajímatele ve výši 30%. Sleva pak byla poskytnuta i těm nájemcům, kteří se z určitých důvodů nemohli účastnit vládních programů.

Nájemce dále uvádí, že obrátové nájemné, které je nedílnou součástí příjmů Obchodního centra a které je generované na základě tržeb jeho nájemních jednotek, pokleslo v důsledku restriktivních omezení o 50,51%.

V důsledku přijatých opatření nájemce nemohl v průběhu roku 2020 podnájemovat pozemky, které má od pronajímatele pronajaty na základě nájemních smluv, za účelem konání rozličných kulturních, gastronomických, marketingových a dalších akcí, které byly pro rok 2020 plánovány (např. Fresh Festival, Komedy Fest, koncert hudební skupiny Tři sestry atd.), a které generovaly nájemci zisk z nájemného za podnájem těchto pozemků a současně pozitivně ovlivňovaly návštěvnost Obchodního centra a tržby nájemců Obchodního centra, tedy i příjem nájemce. V roce 2020 se zde konala pouze jedna komerční akce se symbolickou výší pronájmu 25 000,-Kč, nájemce však uhradil městu Plzeň dne 13. 7. 2020 roční správu provozu parku, které v roce 2020 činila 582 222,-Kč (704 489,68 Kč s DPH).

Konečně pak byl nájemce, vzhledem k nízké návštěvnosti centra, která klesla i k 20% původního stavu, povinen přistoupit k uzavření parkovacího domu, když však roční náklady na jeho provoz dosahují cca 4 180 000,-Kč a příjem z parkovného se v rámci omezení provozu centra snížil na 2 298 000,-Kč a tedy klesl o 40% příjmu předchozího roku.

Nájemce se tedy v důsledku výše uvedeného dostal do situace, kdy měl a stále má absolutní výpadek příjmů a tato situace bude z důvodu aktuální epidemiologické situace trvat i nadále. Navíc lze s ohledem na současnou situaci očekávat, že i po plném znovuootevření Obchodního centra a přijetí dalších rozvolňovacích opatření směřujících ke zrušení omezení volného pohybu osob, sdružování osob a sociálních kontaktů, bude přetrvávat markantní pokles poptávky zákazníků v maloobchodních prodejnách, jakož i zájem veřejnosti o účast na kulturních, gastronomických, marketingových a dalších akcích a tato situace bude přetrvávat přinejmenším několik měsíců a je otázkou, v jaké ekonomické situaci budou jednotliví obchodní partneři nájemce (nájemci

Obchodního centra a organizátoři kulturních, gastronomických, marketingových a dalších akcí, se kterými nájemce spolupracuje a kterým podnají má výše zmiňované pozemky pronajaté nájemci nájemní smlouvou č. 3011002685/51/02/03 a č. 3011003291/51/05/0) a v jaké výši budou hradit nájemci sjednané platby, ev. zda vůbec budou schopni jakékoli platby hradit.

Žadatel dne 3. prosince 2020 doložil čestné prohlášení o nečerpání veřejné podpory. V návrhu usnesení je uvedena identifikace žadatele i předmětných nájemních vztahů.

Stanovisko Odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra České republiky k tzv. „péči řádného hospodáře“ dle zákona o obcích pro případ prominutí nájemného z důvodu karanténních opatření, které bylo nutno zajistit dle nařízení vlády přijatých v rámci nouzového stavu:

„Sleduje-li obec poskytnutím úlevy na nájemném řešení negativních dopadů nouzového stavu, podporu obyvatel, podnikatelů, snížení rizika nezaměstnanosti apod., bude takové snížení učiněné na dobu nouzového stavu či do vyřešení důsledků nouzového stavu akceptovatelné i z hlediska péče řádného hospodáře podle § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.“

Vzhledem k tomu, že se případným prominutím nájemného nebude jednat o změnu trvalého charakteru v ustanovení předmětných nájemních smluv, ale o změnu pouze dočasnou na dobu trvání nouzového stavu, případně dobu bezprostředně následující, nebude se dle názoru Odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra České republiky jednat o změnu trvalého prvku, která by vyžadovala předchozí zveřejnění záměru v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Žádost byla předložena na jednání **Finanční komise RMP dne 19. ledna 2021** variantně:

Varianta A) prominutí nájemného dle žadatele 50 % za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020

Varianta B) prominutí nájemného s přihlédnutím k usnesení RMP č. 421 ze dne 1. června 2020

(v této době ještě nebylo přijato usnesení RMP č. 106 ze dne 25. ledna 2021 resp. č. 180 ze dne 15. února 2021 týkající se slev na nájemném za 4. čtvrtletí roku 2020)

Finanční komise RMP usnesením č. 94 ze dne 19. ledna 2021 doporučuje RMP souhlasit s variantou B), tj. s prominutím s přihlédnutím k usnesení RMP č. 421 ze dne 1. června 2020

- za období od 1. dubna 2020 do 30. června 2020 včetně ve výši 50%
- za období od 1. července 2020 do 30. září 2020 včetně ve výši 25%

Žádost byla zpracovaná na jednání KNM RMP dne 4. 2. 2021, odkud byl materiál z jednání stažený.

Žádost byla opětovně předložena na jednání **KNM RMP dne 15. 4. 2021** variantně:

Prominutí pohledávky u nájemní smlouvy č. 3011002685/51/02/03 (Severní a Jižní nemovitosti vč. mostu přes řeku Mži) za období :

Varianta A), tj. za období 4 až 12/2020 1 098 160 Kč

Varianta B), tj. za období 1 až 12/2020 1 757 056,50 Kč

Prominutí pohledávky u nájemní smlouvy č. 3011003291/51/05/0 (Vícepodlažní parkovací objekt) za období:

Varianta A), tj. za období 4 až 12/2020	125 078 Kč
Varianta B), tj. za období 1 až 12/2020	200 125 Kč

kdy ani jedna z variant nedosáhla potřebného počtu hlasů a doporučila do RMP předložit materiál variantně.

Na jednání RMP dne 10. 5. 2021 je v návrhu usnesení předložena nově varianta C) ve věci neprominutí nájemného a vyčíslení úroků z prodlení z dlužného nájemného od 16. 12. 2020 do 10. 5. 2021 vyplývajícího z nájemní smlouvy č. 3011002685/51/02/03 a z nájemní smlouvy č. 3011003291/51/05/0.

Splatnost dlužné částky bude dána k datu 15. 6. 2021.

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnutí ve věci prominutí části nájemného nájemci, který užívá nemovitosti na základě nájemní smlouvy č. 3011002685/51/02/03 a nájemní smlouvy č. 3011003291/51/05/0 uzavřené s městem Plzeň, za účelem zmírnění negativních dopadů koronavirové krize.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení

5. Doporučená varianta řešení

Dle rozhodnutí ZMP

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí (včetně všech následných například provozních nákladů)

Nejsou

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení – ukládací část

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí

Usnesení RMP č. 296 ze dne 15. 4. 2020

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=99760

Usnesení RMP č. 421 ze dne 1. 6. 2020

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=100246

Usnesení RMP č. 106 ze dne 25. 1. 2021

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=102816

Usnesení RMP č. 180 ze dne 15. 2. 2021

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=103146

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U žadatele jsou ke dni odevzdání materiálu evidovány závazky po splatnosti vůči městu ve výši 3 914 363,- Kč.

10. Přílohy

- č. 1 – žádost nájemce vč. čestného prohlášení
- č. 2 – zápis Finanční komise RMP ze dne 19. 1. 2021
- č. 3 – zápis KNM RMP ze dne 4. 2. 2021
 - zápis KNM RMP ze dne 15. 4. 2021
- č. 4 – katastrální mapa s vyznačením předmětu nájmu

Kopie z internetu